

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Logen i Ör

769631-5782



AK

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Logen i Ör

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-01-26 och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-26. Gällande ekonomisk plan registrerades 2017-08-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering. Denna skatt utlöses vid en eventuell försäljning, vilket inte är föreningens plan.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2017-12-15 fastigheten Violen 2. Föreningen har 46 hyreslägenheter (3 334kvm) och 218 bostadsrätter (16 770kvm) och totalt 20 110 kvm och 15 lokaler om 688 kvm. Utöver detta äger föreningen även 197 garageplatser och 66 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

73 st 1 rum och kök
65 st 2 rum och kök
94 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
13 st 5 rum och kök
7 st 6 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerade avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Carl Johan Wigren	Ordförande
Paula Palermo	Kassör
Anders Dahlgren	Sekreterare
Krister Andersson Brolin	Vice ordförande
Björn Landström	Styrelseledamot
Erik Bengt Emil Strömberg	Styrelseledamot
Kjell Åke Andersson	Styrelseledamot
Anya Maria Larsdotter Alenberg	Suppleant
Christer Tjörneymar	Suppleant
Conny Olofsson	Suppleant

Revisorer

Börje Kraft	Extern revisor	Add & Subtract AB
Stig Claes Jörgen Silén	Internrevisor	

Valberedning

Valberedningen består av Golam Robbani, Edris Saleh och Monika Larsson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019-2021	Stambyte
2020	Takrenovering
2021-2022	Anslutning till sopsugsanläggning

Planerade underhåll

Pågående	Garagerenovering
2021-2024	Fasadrenovering
2025-2026	Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Effekt Konsult & Förvaltning AB

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Anledningen till föreningens negativa resultat beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifterna har under året höjts med 6%.

Löpande förvaltning

Föreningslokalen, 3 nya lokaler uthyrda, Tryckstegringspumpar, skyddsrum, höststäd, Vintermys, Radonmätning, Nyårsmys, Elmätning, OVK, Vårstädning, Lägenhetsbrand, även dom stora projekt som är utförda och pågående.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 307 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 22. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
NYCKELTAL					
Nettoomsättning	15 303 440	15 532 501	14 755 751	15 148 257	15 713 935
Resultat efter fin. poster	-9 239 553	-9 033 618	-12 103 355	-10 931 211	-7 654 626
Soliditet, %	65	64	63	59	61
Yttre fond	343 350	277 009	-	402 971	-679 971
Taxeringsvärde	343 350 000	343 350 000	277 009 000	277 009 000	277 009 000
Bostadsyta, kvm	20 110	20 110	20 110	20 110	20 110
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	570	531	580	573
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 963	10 367	10 370	10 388	10 475
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	0,95	1,28	1,67	1,45

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	397 335 300	-	-	397 335 300
Upplåtelseavgifter	32 623 052	-	-	32 623 052
Fond, yttre underhåll	277 009	-	66 341	343 350
Balanserat resultat	-33 537 666	-9 033 618	-66 341	-42 637 625
Årets resultat	-9 033 618	9 033 618	-9 239 553	-9 239 553
Eget kapital	387 664 077	0	-9 239 553	378 424 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 637 625
Årets resultat	-9 239 553
Totalt	-51 877 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-343 350
Balanseras i ny räkning	-51 533 829
	-51 877 179

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 303 440	15 532 501
Rörelseintäkter		920 860	10 958
Summa rörelseintäkter		16 224 300	15 543 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-11 638 321	-10 402 693
Övriga externa kostnader	7	-1 584 415	-2 356 413
Personalkostnader	8	-679 600	-618 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 181 836	-9 181 836
Summa rörelsekostnader		-23 084 172	-22 559 623
RÖRELSERESULTAT		-6 859 872	-7 016 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 379 697	-2 017 454
Summa finansiella poster		-2 379 681	-2 017 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 239 553	-9 033 618
ÅRETS RESULTAT		-9 239 553	-9 033 618

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	524 879 587	525 425 362
Maskiner och inventarier	11	34 919	46 331
Pågående projekt		23 013 066	16 087 978
Summa materiella anläggningstillgångar		547 927 572	541 559 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		547 927 572	541 559 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 287 082	1 317 708
Övriga fordringar	12	33 367	259 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	328 321	613 506
Summa kortfristiga fordringar		1 648 770	2 190 836
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 736 075	58 193 811
Summa kassa och bank		35 736 075	58 193 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		37 384 845	60 384 647
SUMMA TILLGÅNGAR		585 312 417	601 944 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		429 958 352	429 958 352
Fond för yttre underhåll		343 350	277 009
Summa bundet eget kapital		430 301 702	430 235 361
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 637 625	-33 537 666
Årets resultat		-9 239 553	-9 033 618
Summa ansamlad förlust		-51 877 179	-42 571 284
SUMMA EGET KAPITAL		378 424 523	387 664 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	139 400 000	160 000 000
Summa långfristiga skulder		139 400 000	160 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	60 965 500	48 488 500
Leverantörsskulder		4 031 537	3 107 172
Skatteskulder		512 530	967 650
Övriga kortfristiga skulder		5 535	4 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 972 792	1 712 190
Summa kortfristiga skulder		67 487 894	54 280 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 312 417	601 944 318

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	58 193 811	45 741 242
Resultat efter finansiella poster	-9 239 553	-9 033 618
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	9 181 836	9 181 836
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-57 717	148 218
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	542 066	322 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	730 652	-4 357 885
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 215 001	-3 887 203
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 549 737	-13 128 728
Kassaflöde från investeringar	-15 549 737	-13 128 728
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	29 530 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-8 123 000	-61 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 123 000	29 468 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 457 737	12 452 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	35 736 075	58 193 811

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Logen i Ör har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 11,11 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	9 755 633	9 333 689
Hysesintäkter, p-platser	816 260	1 025 889
Hysesintäkter, bostäder	4 270 888	4 594 223
Hysesintäkter, lokaler	195 096	175 366
Bredband / TV	218 280	215 815
Övriga intäkter	59 800	198 477
Försäkringsersättningar	908 343	0
Summa	16 224 300	15 543 459

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	235 779	180 648
Besiktning och service	252 840	254 035
Städning	503 526	691 562
Yttre skötsel	608 339	279 117
Snöskottning	217 715	243 568
Övrigt	5 722	5 983
Summa	1 823 920	1 654 913

NOT 4, REPARATION OCH UNDERHÅLL	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt	28 734	30 634
Bostäder	369 730	440 304
Lokaler	5 522	1 097
Gemensamma utrymmen	601 955	304 899
Installationer	807 281	1 128 511
Utvändigt	0	1 702
Försäkringsskador	611 844	172 556
Summa	2 425 066	2 079 701

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	1 084 901	883 821
Uppvärmning	3 230 436	3 058 113
Vatten	924 570	771 545
Sophämtning	902 786	774 229
Summa	6 142 693	5 487 708

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	285 506	355 579
Självrisker	96 600	0
Övrigt	12 465	0
Bredband / TV	339 540	331 161
Fastighetsskatt	512 530	493 630
Summa	1 246 641	1 180 370

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	153 766	231 289
Övriga förvaltningskostnader	230 909	333 771
Försäljningskostnader	0	813 089
Juridiska kostnader	595 894	258 501
Revisionsarvoden	32 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	270 349	260 221
Konsultkostnader	300 998	452 041
Summa	1 584 415	2 356 413

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	495 000	434 700
Löner, arbetare	29 100	47 400
Sociala avgifter	155 500	136 582
Summa	679 600	618 682

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 361 226	1 973 432
Övriga räntekostnader	18 471	44 022
Summa	2 379 697	2 017 454

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	559 689 748	559 689 748
Årets inköp	8 624 649	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	568 314 397	559 689 748
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 264 386	-25 093 962
Årets avskrivning	-9 170 424	-9 170 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 434 810	-34 264 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	524 879 587	525 425 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 577 200</i>	<i>154 577 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	224 400 000	224 400 000
Taxeringsvärde mark	118 950 000	118 950 000
Summa	343 350 000	343 350 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 085	89 085
Utgående anskaffningsvärde	89 085	89 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 754	-31 342
Avskrivningar	-11 412	-11 412
Utgående avskrivning	-54 166	-42 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 919	46 331

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	15 244	243 296
Moms	6 030	9 546
Övriga fordringar	12 093	6 780
Summa	33 367	259 622

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 764	317 722
Försäkringspremier	100 812	96 018
Bredband / TV	69 745	134 035
Förvaltning	0	65 731
Summa	328 321	613 506

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
SBAB	2024-01-02	4,70 %	5 965 500	6 088 500
SBAB	2024-01-10	0,53 %	55 000 000	55 000 000
SBAB	2025-01-10	0,82 %	55 000 000	55 000 000
SBAB	2026-01-12	0,87 %	50 000 000	50 000 000
Danske Bank	2022-09-30	1,80 %		42 400 000
Danske Bank	2024-12-30	3,62 %	34 400 000	
Summa			200 365 500	208 488 500
Varav kortfristig del			60 965 500	48 488 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 284	176 889
Städning	1 914	40 956
El	78 743	83 367
Uppvärmning	117 556	112 201
Utgiftsräntor	3 386	2 074
Förutbetalda avgifter/hyror	1 312 414	1 296 703
Arvoden och sociala avgifter	259 495	0
Revision	30 000	0
Summa	1 972 792	1 712 190


NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	212 000 000	212 000 000

Underskrifter

SUNDBYBERG, 2023 - 11 - 12

Ort och datum




Carl Johan Wigren
Ordförande




Anders Dahlgren
Styrelseledamot




Björn Landström
Styrelseledamot



Erik Bengt Emil Strömberg
Styrelseledamot



Kjell Åke Andersson
Styrelseledamot



Krister Andersson Brolin
Styrelseledamot




Paula Palermo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 11 - 13



Stig Claes Jörgen Silén
Internrevisor



Add & Subtract AB
Börje Kraft
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Logen , org.nr 769631-5782.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Logen räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Logens ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Logen för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 31 oktober 2023



Jörgen Silén
Intern Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Logen i Ör

Org.nr 769612-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Logen i Ör** för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Logen i Ör** för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-11-13



Börje Krafft
Auktoriserad revisor